

Newsletter 05/2025

Thema: Die Schlussrechnung am Bau / Baurecht

1. Einleitung

Der Auftragnehmer hat nach Abnahme seine Ansprüche, d. h. die Vergütungsansprüche, einschließlich Nachträge, in Form einer Schlussrechnung abzurechnen.

2. Die Voraussetzungen der Schlussrechnung

Die VOB/B regelt in § 16 Abs. 3 VOB/B die Modalitäten der Schlusszahlung, d. h. deren Fälligkeit und Verzugseintritt. Nachfolgend eine Checkliste:

2.1 Die Schlussrechnung nach VOB/B

- VOB-Werkvertrag
- Abnahme
- prüfbare Abrechnung
- Ablauf von 30 Tagen (bzw. 60 Tagen) ab Zugang (= Fälligkeit)
- Ablauf der Frist (= Verzug)

Die Voraussetzungen für Fälligkeit und Verzug sind beim VOB/B-Werkvertrag nicht identisch mit den Voraussetzungen eines BGB-Werkvertrages. Innerhalb des BGB wird aber nun differenziert zwischen dem Werkvertrag nach § 631 BGB und dem Bauvertrag nach § 650a BGB. Fälligkeit und Verzug werden auch hier zeitlich nach hinten geschoben. Dies zeigt nachfolgende Checkliste für die Schlussrechnung nach BGB auf:

2.2 Die Schlussrechnung nach BGB

Der Gesetzgeber hat den Anspruch auf Schlussrechnung mit dem neuen Bauvertragsrecht neu geregelt und eine vergleichbare, wenn auch nicht identische Situation geschaffen, wie sie aus der VOB/B bereits bekannt ist.

Das gesetzliche Werkvertragsrecht setzt beim Bauvertragsrecht nach § 650a BGB nun für die Fälligkeit des Anspruchs auf Schlusszahlung voraus, dass neben der Abnahme auch eine prüffähige Schlussrechnung vorliegt.

Fälligkeit = Abnahme + prüffähige Schlussrechnung

Ähnlich der VOB/B werden nun beim Bauvertrag nach § 650a BGB Vorgaben für die Prüffähigkeit einer Schlussrechnung gemacht.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn:

- a) eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen erfolgt und
- b) die Schlussrechnung nachvollziehbar für den Auftraggeber ist.

Vergleichbar zur VOB/B-Regelung hat der Auftraggeber nur einen begrenzten Zeitraum, um **Einwendungen** gegen die **Prüffähigkeit** zu erheben. Die Frist beträgt **30 Tage** ab Zugang der Schlussrechnung.

Es ist zu beachten, dass diese Regelungen nur für den Bauvertrag nach § 650a BGB bzw. den Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB gelten. Werkverträge nach § 631 BGB knüpfen die Fälligkeit nach wie vor nicht an eine prüffähige Schlussrechnung, sondern lediglich an die Abnahme.

Daraus ergibt sich folgende Situation, die tabellarisch wie folgt dargestellt werden kann:

Schlussrechnung nach BGB	
Werkvertrag § 631 BGB	Bauvertrag; § 650a BGB Verbraucherbauvertrag; § 650i BGB
§ 641 Abs. 1 BGB	§ 650g Abs. 4 BGB
Voraussetzungen: Abnahme, § 640 BGB (bzw. Entbehrlichkeit nach § 641 Abs. 2 BGB)	Voraussetzungen: - Abnahme, §§ 640, 650g Abs. 1, 2, 3 BGB - (bzw. Entbehrlichkeit nach § 641 Abs. 2 BGB) - Schlussrechnung, prüffähig a) Übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen und b) Nachvollziehbarkeit für Auftraggeber Fiktion der Prüffähigkeit, wenn innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung keine begründeten Einwendungen erhoben werden
Fälligkeit Vergütung	Fälligkeit Vergütung

Der Auftragnehmer hat sowohl beim Einheitspreisvertrag als auch beim Pauschalvertrag die Leistung gemäß den vertraglichen Vereinbarungen abzurechnen. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an die Rechnung, wie sie § 14 VOB/B aufstellt, zu beachten.

Nachträge, beispielsweise Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, sind in der Schlussrechnung besonders zu kennzeichnen, am sinnvollsten werden sie mit eigenen Positionsbezeichnungen versehen oder am Ende getrennt zusammengefasst. Letzteres kann der Auftraggeber gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 VOB/B verlangen.

Beim Pauschalvertrag sind Nachträge ebenfalls gesondert auszuweisen.

Der Auftragnehmer hat dabei die vertraglich vereinbarten Abzüge zu berücksichtigen bzw. die tatsächlich geleisteten Abschlagszahlungen.

Der Auftragnehmer kann die Schlussrechnung stellen, sobald die Leistung fertiggestellt ist ohne wesentliche Mängel. Für die Fälligkeit der Schlussrechnung ist es notwendig, dass eine Abnahme vorliegt. Diese Voraussetzung ergibt sich zwar nicht aus § 16 VOB/B, sie folgt jedoch aus der gesetzlichen Regelung des § 641 BGB.

Die Rechtsprechung hat sogar für den Fall des gekündigten Bauvertrags das Erfordernis der Abnahme für die Fälligkeit einer Schlussrechnung dargestellt¹.

Sofern sich die Abnahme verzögert, kann der Auftragnehmer – solange er die Schlussrechnung noch nicht gestellt hat bzw. die Fristen des § 14 Abs. 3 VOB/B für die Rechnungslegung abgelaufen sind – eine Abschlagsrechnung stellen, um Liquidität zu schaffen. Dies führt innerhalb kürzerer Fristen zur Fälligkeit bzw. zum Verzug.

Der Auftragnehmer kann auch überlegen, eine Schlussrechnung vorzulegen, selbst wenn diese nicht ganz vollständig erstellt werden kann, beispielsweise weil einige Nachträge noch nicht prüfbar abrechenbar sind. Man denke in diesem Zusammenhang nur an die Ansprüche wegen Behinderungen. Nachforderungen des Auftragnehmers sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen². Der Auftragnehmer ist nicht an seine Schlussrechnung gebunden und kann die entsprechenden Ansprüche noch nachträglich stellen. Dies sollte aber überlegt werden, da ansonsten der Eindruck auftraggeberseitig besteht, dass die Schlussrechnungsstellung nicht ernsthaft erfolgt ist bzw. gegen die Nachforderungen „gemauert“ wird. Zudem kann im Einzelfall die Ausschlusswirkung durch den Schlusszahlungshinweis eintreten mit der fatalen Folge, dass etwaige berechtigte Vergütungsansprüche verloren gehen.

Die Schlusszahlung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B **nach Prüfung** und **Feststellung** der Schlussrechnung durch den Auftraggeber **fällig**. Der Auftraggeber ist gehalten, die Prüfung zu beschleunigen. Es handelt sich bei den **30 Tagen** (bzw. 60 Tagen bei ausdrücklicher Vereinbarung und sachlicher Rechtfertigung) um eine **Höchstfrist** und keine Mindestfrist. Es bleibt abzuwarten, ob die Auftraggeber im Vertrag versuchen, die 60-Tage-Regelung verstärkt zu vereinbaren. Dies dürfte nur im Ausnahmefall wirksam sein, da eine sachliche Rechtfertigung gefordert wird. Eine inflationsartige Vereinbarungswelle würde die Ausnahme zur Regel machen. Dies ist nicht statthaft. Der Bezug auf Tage statt Werkzeuge führt zu einer anderen Berechnung, da Sonn- und Feiertage mitberücksichtigt werden.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 VOB/B tritt die Fälligkeit spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung ein, auch wenn der Auftraggeber die Prüfung bis dahin nicht abgeschlossen hat. Die Fälligkeit bezieht sich auf alle Vergütungsansprüche des Auftragnehmers aus dem Vertragsverhältnis, auch wenn sie in der Schlussrechnung nicht enthalten sind³.

Fälligkeit

Die Fälligkeit tritt ein, auch wenn die Rechnung objektiv nicht prüffähig sein sollte. Es hat eine Sachprüfung stattzufinden, ob die Forderung des Auftragnehmers berechtigt ist⁴. Der Auftraggeber ist gehalten, Einwendungen gegen die Prüffähigkeit nicht pauschal, sondern konkret vorzubringen⁵. Die Rechtsprechung hat noch zur Altfassung der VOB/B hierzu formuliert:

¹ BGH BauR 2006, 1294

² BGH BauR 2006, 1294

³ OLG Bamberg IBR 2003, 525

⁴ BGH IBR 2006, 128; BGH IBR 2004, 675

⁵ OLG Dresden IBR 2008, 13

„Der Auftraggeber kann sich auf die mangelnde Prüfbarkeit einer Rechnung nicht berufen, wenn er nicht binnen der Prüffrist von 2 Monaten⁶ eine substantiierte Rüge erhoben hat. Eine solche Rüge muss die Teile der Rechnung und die Gründe bezeichnen, die nach Auffassung des Auftraggebers zum Mangel der fehlenden Prüfbarkeit führen⁷.“

Merke:

Auf die Prüffähigkeit der Schlussrechnung kommt es nicht an, wenn sich der Auftraggeber nicht innerhalb der 30 Tage ab Zugang (bzw. 60 Tage) auf die fehlende Prüfbarkeit berufen hat, vgl. § 16 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 VOB/B.

Verzug:

Die Voraussetzungen des Zahlungsverzuges mit der Schlusszahlung sind in § 16 Abs. 5 Nr. 3 bis 4 VOB/B geregelt. Der Auftraggeber gerät in Verzug gemäß § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B, wenn er die Schlusszahlung nicht innerhalb der 30-Tages-Frist (bzw. 60 Tage) ab Zugang der Rechnung geleistet hat.

Merke:

Der Auftragnehmer sollte nach Zugang der Schlussrechnung beim Auftraggeber die Fristen kontrollieren, zumal die Prüffristen im Verhältnis zum BGB-Werkvertrag länger sind. Der Auftragnehmer muss nachsetzen, sobald der Schlussrechnungsrücklauf vorliegt bzw. die 30-Tage-Frist abgelaufen ist.

Skonto

Bei der Aufstellung der Schlussrechnung sollte der Auftragnehmer prüfen, ob Skonti in Abzug zu bringen sind und welche Zahlungen tatsächlich innerhalb der vereinbarten Skontofristen erfolgt sind.

§ 16 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B stellt klar, dass Skontoabzüge nur zulässig sind, wenn sie zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurden. Die Vereinbarung muss zum einen die Höhe des Skontos und zum anderen die Frist enthalten, in der der Auftraggeber Zahlungen zu leisten hat, damit er zum Abzug berechtigt ist.

Die Skontofrist beginnt mit dem Zugang der prüffähigen Rechnung zu laufen. Ist im Vertrag nichts anderes vereinbart, so kommt es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung darauf an, dass der Auftraggeber den Überweisungsauftrag innerhalb der Frist einreicht und das belastete Konto die erforderliche Deckung aufweist.

Demgegenüber ist der Zeitpunkt des Eingangs auf dem Konto des Auftragnehmers nicht entscheidend.

⁶ Rechtsprechung bezieht sich noch auf Altfassung der VOB/B, wonach Fälligkeit der Schlussrechnung erst nach Ablauf von 2 Monaten eintritt.

⁷ OLG Dresden IBR 2008, 13; BGH-Beschluss vom 27.09.2007, Aktenzeichen: VII ZR 43/06 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen) noch zur Altfassung des § 16 VOB/B

3. Fehlerquellen bei der Schlussrechnung

Die nachfolgenden exemplarischen Beispiele dienen dazu, dem Auftragnehmer aufzuzeigen, welche Fehler im Rahmen der Schlussrechnung häufig gemacht werden:

Rechnungskürzungen bei Schlussrechnungen

Auftragnehmer prüfen häufig nicht die Berechtigung der Kürzungen bei Schlussrechnungen.

Kürzungen in Bezug auf einen Sicherheitseinbehalt, Baustrom und Bauwesen (um die häufigsten zu nennen) sind nur möglich, wenn eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde. Auftraggeber und deren Erfüllungsgehilfen, beispielsweise Architekten und Ingenieure, unterliegen häufig dem Irrtum, dass es eine Art Handelsbrauch oder Verkehrssitte sei, dass man 5 % bei Schlussrechnungen kürzen könnte. Dies ist unzutreffend.

Auftragnehmer nehmen dies häufig widerstandslos hin, obwohl der Auftraggeber dazu nicht berechtigt ist.

3.1 Bedeutung einseitiges Aufmaß des Auftragnehmers

Nur ein gemeinsames Aufmaß bindet beide Vertragsparteien wie ein feststellendes deklaratorisches Schuldanerkenntnis. Beide Vertragspartner sind an die festgestellten Massen gebunden, selbst wenn diese falsch sein sollten, denn sie wollen mit dem Aufmaß jede weitere Abrechnungsstreitigkeit vermeiden.

Die Bindungswirkung eines Aufmaßes entfällt nur dann, wenn der Auftraggeber nachweist, dass das Aufmaß unrichtig ist und ihm die Unrichtigkeit begründenden Tatsachen erst nachträglich bekannt wurden⁸.

Der Auftragnehmer kann den Auftraggeber nicht dazu zwingen, das Aufmaß gemeinsam vorzunehmen, da es nach dem Wortlaut der VOB/B nur „möglichst gemeinsam“ aufzustellen ist.

Dennoch sollte der Auftragnehmer nachweisbar ein gemeinsames Aufmaß einfordern, da, wenn der Auftraggeber dies verweigert, sich wenigstens für verdeckte Leistungen die Beweislast umkehrt. Insofern muss nicht mehr der Auftragnehmer, sondern der Auftraggeber die zutreffenden Massen beweisen. Es ist vorteilhaft, den Auftraggeber auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen.

Auftragnehmer müssen unabhängig von diesen rechtlichen Fragestellungen stets baubegleitend ihre Leistung dokumentieren.

3.2 Schlussrechnungsfristen

Der Auftragnehmer sollte die Beitreibung der Werklohnforderung zeitnah betreiben, d. h. konsequent nachsetzen, wenn die entsprechenden Fristen abgelaufen sind. Die 30-Tage-Frist (bzw. 60 Tage bei ausdrücklicher Vereinbarung + sachlicher Rechtfertigung) der Schlussrechnung ist im Verhältnis zum BGB länger. Es sollte daher, wenn innerhalb von 30 Tagen (bzw. 60 Tagen) nichts geschehen ist, unbedingt auf den Verzug des Auftraggebers hingewiesen werden. Die entsprechenden Schreiben müssen dokumentiert werden, um zeitnah vorgehen zu können.

⁸ OLG Hamm BauR 1992, 242

Der Verzug hat zwar nicht mehr die gleiche Bedeutung wie in der Erfüllungsphase, dennoch ist auch daran geknüpft die Möglichkeit, zumindest das Leistungsverweigerungsrecht gegenüber Mängelrügen auszuüben, Zinsen und Rechtsverfolgungskosten einzufordern und gegebenenfalls auch Schadensersatz.

Mit der Schlussrechnung gerät der Auftraggeber nach § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B spätestens mit Ablauf der Prüffristen in Verzug.

Die Rechte des Auftragnehmers bei Verzug des Auftraggebers mit der Schlusszahlung entsprechen den Folgen des Verzuges mit Abschlagszahlungen. Allerdings macht das Recht des Auftragnehmers zur Einstellung der Arbeiten aus § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B hier wörtlich betrachtet keinen Sinn, da er vor Schlussrechnungserteilung bereits sämtliche Leistungen beendet haben muss. Es spricht jedoch einiges dafür, das Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers auch gegenüber einem Mangelbeseitigungsverlangen des Auftraggebers anzuwenden⁹.

Daneben hat der Auftragnehmer einen Zinsanspruch in Höhe von 8 Prozentpunkten bzw. ausnahmsweise gegenüber Verbrauchern nur in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B).

3.3 Schlusszahlungsfalle

In § 16 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 VOB/B sind die für den Auftragnehmer riskanten Voraussetzungen für den Ausschluss weiterer Forderungen geregelt. Anknüpfungspunkt ist die Schlusszahlungserklärung des Auftraggebers.

Schlusszahlungserklärung § 16 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 VOB/B
schriftliche Mitteilung durch Auftraggeber § 16 Abs. 2 VOB/B
Vorbehalt durch Auftragnehmer innerhalb von 28 Tagen § 16 Abs. 3 Nr. 5 Satz 1 VOB/B
prüfbare Rechnung / Vorbehaltbegründung innerhalb weiterer 28 Tage § 16 Abs. 3 Nr. 5 Satz 2 VOB/B

In der Praxis kommt den Ausschlussregelungen jedoch keine große Bedeutung zu, da sie in dem häufigen Fall, dass die VOB/B nicht „insgesamt“ vereinbart ist, nach § 307 BGB unwirksam sind¹⁰.

Wird die VOB/B doch einmal unverändert in den Bauvertrag einbezogen, so setzt die Ausschlusswirkung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B voraus, dass der Auftraggeber den Auftragnehmer schriftlich über die Schlusszahlung unterrichtet und auf die Ausschlusswirkung hingewiesen hat.

Die Ausschlusswirkungen treten nicht ein, wenn der Auftraggeber gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 5 VOB/B innerhalb von 28 Tagen nach Zugang der Mitteilung über die Schlusszahlung den Vorbehalt weiterer Forderungen erklärt und darüber hinaus innerhalb von weiteren 28 Tagen eine prüfbare Rechnung über die vorbehaltenen Nachforderungen einreicht oder seinen Vorbehalt eingehend begründet. Die VOB/B 2012 stellt auf 28 Tage statt auf 24 Werktage ab, sodass nun Sonn- und Feiertage mitgezählt werden. Letzteres führt zu einem schnelleren Ablauf der Frist.

⁹ So BGH BauR 2004, 826 = IBR 2004, 201 zum ähnlich formulierten Leistungsverweigerungsrecht in § 648a BGB

¹⁰ BGH BauR 2002, 775 = IBR 2002, 1

Auch für die Schlusszahlung gilt der Grundsatz aus § 16 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B, dass diese aufs Äußerste zu beschleunigen ist. Die Voraussetzungen des Zahlungsverzuges des Auftraggebers mit der Schlusszahlung sowie die daran anschließenden Rechtsfolgen sind in § 16 Abs. 5 Nr. 3-4 VOB/B geregelt.

Hinweis:

Es kann für den Auftragnehmer im Einzelfall empfehlenswert sein, eine „Vorprüfung“ eines Entwurfs der Schlussrechnung zu machen. Diese sollte mit den „Prüfungsverantwortlichen“ stattfinden, sei es der Auftraggeber persönlich, dessen Architekt oder Ingenieur. Dabei können im Gespräch Erläuterungen gegeben und Missverständnisse aufgeklärt werden. Ansonsten droht bei der Schlussrechnungsprüfung im Zweifel zunächst eine Ablehnung der Positionen. Dies ist zu vermeiden, da der Mensch ungern zu Korrekturen neigt und ein Architekt/Ingenieur sich wieder gegenüber dem Auftraggeber rechtfertigen muss, weshalb er die Streichung wieder aufhebt. Der Auftragnehmer kann so erfahren, wo Schwierigkeiten drohen bzw. welche Nachweise gewünscht sind oder nicht. Der Nachteil des Zeitaufwandes kann sogar dadurch ausgeglichen werden, wenn der Auftraggeber bestimmte Unterlagen gar nicht wünscht. Dieser Vorschlag ist eine rein „praktische Hilfe“, die weder das BGB noch die VOB/B fordert.

4. Zusammenfassung

Die Schlussrechnung ist quasi die letzte Rechnung des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber. Hier ist Prüffähigkeit besonders wichtig. Besondere Vorsicht ist geboten bei Einbeziehung der VOB/B im Hinblick auf die Schlusszahlungsfälle.

Buchempfehlung:

Andreas Stangl, Der Nachtrag nach VOB/B – Vergütung durchsetzen und absichern, 2. überarbeitete Auflage 2024

Ihr
Dr. Stangl

